

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 13020121150202

UDC _____

廈門大學

硕 士 学 位 论 文

不动产善意取得与婚姻家庭住房权
的冲突与协调

The Conflict and Coordination of Bona Fide Acquisition of
Real Estate and Marriage and Family Housing Rights

胡清

指导教师姓名: 黄健雄 教授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2015 年 3 月

论文答辩时间:

学位授予日期:

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2015 年 3 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内容摘要

婚姻法与物权法对夫妻财产的不同规定,使得不动产善意取得与婚姻家庭住房权存在冲突可能,《婚姻法司法解释(三)》第11条与《婚姻法司法解释(三)》征求意见稿第12条第1款的不同规定,是在承认不动产善意取得与婚姻家庭住房权存在冲突前提下倾向不动产善意取得,引发了学界争议。实务中,围绕此争议的案件客观存在,利益协调的课题引发了笔者思考。

本文通过分析不动产善意取得与婚姻家庭住房权之间的冲突,阐明婚姻家庭住房应当排除适用不动产善意取得,且试图在现行体制下,对不动产善意取得与婚姻家庭住房权之协调提出笔者的建议,以期对实务中关于此争议的解决提供帮助。

除引言和结论外,主文共分为四章。

第一章以《婚姻法司法解释(三)》第11条的规定作为切入点论述了不动产善意取得与婚姻家庭住房权之冲突,介绍了夫妻共有房屋之不同登记情况与不同性质,分析了婚姻法与物权法对夫妻共同财产的不同规定,夫妻共有房屋登记的不同情形造成了不动产善意取得与婚姻家庭住房权冲突的由来。

第二章主要探析了夫妻一方私卖共有房屋行为性质之学说,以明确夫妻一方私卖共有房屋在何种情形下成立不动产善意取得,以明确不同情形下不动产善意取得与婚姻家庭住房权如何协调。

第三章则分别从不动产善意取得与婚姻家庭住房权双重角度阐明婚姻家庭住房应当排除不动产善意取得的适用。

第四章则试图在不改变现行制度前提下,从长远角度与现实角度出发对不动产善意取得与婚姻家庭住房权之协调提出笔者的建议。

关键词: 共有房屋; 不动产善意取得; 婚姻家庭住房权

ABSTRACT

The different provisions of Marriage Law and Property Law on marital property, making bona fide acquisition of real estate in conflict with marriage and family housing rights the potential may exist. Marriage Law Judicial Interpretation(III) article 11 and the different provision of Marriage Law Judicial Interpretation(III) the draft article 12 paragraph 1, while acknowledging bona fide acquisition of real estate in conflict with marriage and family housing rights inclining bona fide acquisition of real estate, sparked a hot controversy in the academic circles. In practice, the case around this controversy being objective existence, how to coordinate interest relation of each party caused the author's thinking.

In this paper, by analyzing the conflict of bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights, to clarify marriage and family housing should preclude the application of bona fide acquisition of real estate. In addition, trying to maintain the current system, with regard to the coordination of bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights putting forward opinions, in order to provide help to resolute the controversy in practice.

In addition to the preface and conclusion, the dissertation is divided into four chapters.

The provision of Marriage law Judicial interpretation(III) article 11 as a starting point, the first chapter studies the conflict of bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights ,and introduces the different register conditions of matrimonial joint housing and the nature of matrimonial joint housing, on the base, analyses the different provisions of Marriage Law and Property Law on marital property and the different register conditions of matrimonial joint housing causing the origin of conflict between bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights.

The second chapter mainly discusses the different theories about the nature of one spouse disposing matrimonial joint housing, to identify under what circumstances one spouse disposing matrimonial joint housing may constitute bona fide acquisition of real estate, to identify under different circumstances how to coordinate bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights.

The third chapter from the dual perspective of bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights clarifying marriage and family housing should preclude the application of bona fide acquisition of real estate.

The fourth chapter tries to maintain the current system, from a long-term perspective and practical perspective, with regard to the coordination of bona fide acquisition of real estate and marriage and family housing rights putting forward opinions.

Key Words: Matrimonial joint housing; Bona fide acquisition of real estate; Marriage and family housing rights.

目录

| | |
|-----------------------------|----|
| 引言 | 1 |
| 第一章 不动产善意取得与婚姻家庭住房权之冲突 | 2 |
| 第一节 《婚姻法司法解释（三）》第 11 条之冲突表现 | 2 |
| 一、合理之处：契合不动产善意取得制度 | 2 |
| 二、欠缺之处：忽略婚姻家庭住房权的保护 | 2 |
| 第二节 不动产善意取得与婚姻家庭住房权之冲突缘由 | 3 |
| 一、法律缘由 | 3 |
| 二、现实缘由 | 4 |
| 第二章 夫妻一方私卖共有房屋行为之性质与不动产善意取得 | 6 |
| 第一节 单方处分与有权处分 | 6 |
| 第二节 单方处分之无权处分论 | 7 |
| 第三节 单方处分之无权代理论 | 8 |
| 第四节 单方处分与日常家事代理权 | 10 |
| 第三章 婚姻家庭住房权理应优先保护 | 12 |
| 第一节 不动产善意取得制度 | 12 |
| 第二节 婚姻家庭住房权 | 14 |
| 一、共有房屋性质的界定 | 14 |
| 二、婚姻家庭住房权 | 16 |
| 第四章 不动产善意取得与婚姻家庭住房权之协调 | 19 |
| 第一节 完善夫妻共有房屋登记 | 19 |
| 第二节 明确第三人善意的认定 | 20 |
| 结语 | 22 |
| 参考文献 | 23 |
| 致谢 | 24 |

CONTENTS

| | |
|--|----|
| Preface | 1 |
| Chapter 1 The Conflict of Bona Fide Acquisition of Real Estate and Marriage and Family Housing Rights | 2 |
| Subchapter 1 Reflection about the Conflict in Marriage Law Judicial Interpretation(III) Article 11 | 2 |
| Section 1 Rationality: Fitting the System of Bona Fide Acquisition of Real Estate | 2 |
| Section 2 Limitations: Ignoring the Protection of Marriage and Family Housing Rights | 2 |
| Subchapter 2 Reasons of the Conflict of Bona Fide Acquisition of Real Estate and Marriage and Family Housing Rights | 3 |
| Section 1 The Reason of Laws | 3 |
| Section 2 The Reason of the Reality | 4 |
| Chapter 2 The Nature of One Spouse Disposing Matrimonial Joint Housing and Bona Fide Acquisition of Real Estate | 6 |
| Subchapter 1 Unilateral Sanctions and Disposal Right | 6 |
| Subchapter 2 The Unauthorized Disposition Theory of Unilateral Sanctions | 7 |
| Subchapter 3 The Unauthorized Agency Theory of Unilateral Sanctions | 8 |
| Subchapter 4 Unilateral Sanctions and Agency Right of Family Affairs | 10 |
| Chapter 3 Marriage and Family Housing Rights Should be a Priority Protection | 12 |
| Subchapter 1 The System of Bona Fide Acquisition of Real Estate | 12 |
| Subchapter 2 Marriage and Family Housing Rights | 14 |
| Section 1 The Definition of the Nature of Matrimonial Joint Housing | 14 |
| Section 2 Marriage and Family Housing Rights | 16 |
| Chapter 4 The Coordination of Bona Fide Acquisition of Real Estate | |

| | |
|---|-----------|
| and Marriage and Family Housing Rights | 19 |
| Subchapter 1 Improving the Ownership Registration of Matrimonial Joint Housing | 19 |
| Subchapter 2 Clearing Identification of Third Person in Good Faith..... | 20 |
| Conclusion | 22 |
| Bibliography | 23 |
| Acknowledgments..... | 24 |

引言

在现实生活中，夫妻一方私卖共有房屋比比皆是。一方面《物权法》规定的除法律另有规定外，不动产物权变动以登记为准，与《婚姻法》规定的夫妻共同财产制的不同造成了夫妻对共有房屋在法律上的权利与真实中的权利不对等、造成了不动产善意取得与婚姻家庭住房权发生冲突的可能；另一方面物权公示效力赋予了善意第三人信赖利益，而物权公示效力所对应的物权登记制度不健全又造成了隐名共有人利益的损失。

理论界，关于夫妻一方私卖共有房屋行为性质之学说各异，这既对不动产善意取得构成要件的认定形成了障碍，也对第三人善意的认定形成了障碍。制度中，尽管最高人民法院出台的《关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（三）》第 11 条（以下简称《婚姻法司法解释（三）》）对夫妻一方私卖共有房屋进行了规定，契合了《物权法》不动产善意取得制度，但其删除了《婚姻法司法解释（三）》征求意见稿第 12 条第 1 款家庭生活居住需要的房屋不适用善意取得的规定，因未平衡不动产善意取得与婚姻家庭住房权而饱受争议。

在笔者看来，《婚姻法司法解释（三）》第 11 条的规定有失偏颇，值得探讨，且在现行制度下，如何协调不动产善意取得与婚姻家庭住房权，值得深思。大多数学者对不动产善意取得与婚姻家庭住房权的冲突进行了研究，但在现行制度下，如何协调不动产善意取得与婚姻家庭住房权却鲜有研究。

本文拟以夫妻一方私卖共有房屋为视角，通过对国内外的不同规定、国内不同学者的观点进行比较、对不动产的制度价值进行分析等研究方法的运用，从而对不动产善意取得与婚姻家庭住房权的冲突展开分析论证，以期更好的协调不动产善意取得与婚姻家庭住房权。

第一章 不动产善意取得与婚姻家庭住房权之冲突

第一节 《婚姻法司法解释（三）》第 11 条之冲突表现

一、合理之处：契合不动产善意取得制度

关于夫妻一方私卖共有房屋行为之效力，《婚姻法司法解释（三）》第 11 条作出了明确规定，即“一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋，第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续，另一方主张追回该房屋的，人民法院不予支持”。这一规定的出台可谓是一文激起千层浪，褒贬不一，实质体现了不动产善意取得与婚姻家庭住房权二者间冲突。对此，笔者将从这一规定的合理之处与欠缺之处予以分析。

在笔者看来，《婚姻法司法解释（三）》第 11 条的合理之处在于契合了《物权法》不动产善意取得制度。从这一规定的出台背景看，一方面伴随着市场经济不断发展，相比于人身关系，财产关系尤以房屋为代表在婚姻家庭中的地位日益凸显，另一方面伴随着个人本位的不断发展，夫妻个人在夫妻共同关系中地位日益彰显，由此而造成的房屋法律纠纷比比皆是。为了维持交易秩序、保护市场交易便捷安全，《婚姻法司法解释（三）》第 11 条孕育而生，无疑契合了不动产善意取得的制度价值。

从这一规定的法律效果看，夫妻一方私卖共有房屋，只要第三人满足善意、支付合理价款、办理过户登记三个条件，就可以取得房屋所有权。这与《物权法》第 106 条规定的不动产善意取得的构成要素一脉相承，无疑秉承了《物权法》不动产善意取得制度，提升了交易的便捷性与安全性。

二、欠缺之处：忽略婚姻家庭住房权的保护

在笔者看来，《婚姻法司法解释（三）》第 11 条的欠缺之处在于忽略婚姻家庭住房权的保护，对利益受损方未提供有效的救济手段。在《婚姻法司法解释

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库